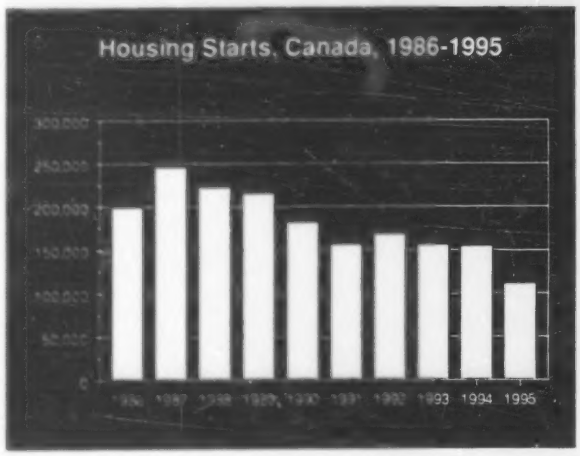
Research & Development Highlights

Socio-economic Series *Issue 28*

The Long-Term Housing Outlook: Household Growth, 1991-2016

Introduction

To date, the number of housing units built in Canada in the 1990s stands in marked contrast to the vigorous activity of the late 1980s. From a peak of nearly 246,000 in 1987, housing starts fell to 111,000 in 1995, the lowest output since 1960, and averaged 149,000 per year from 1991 through 1995.



Is the recent steep decline in residential construction indicative of the long-run outlook for housing? While annual variation in housing demand is largely the product of factors related to business cycles and the general state of the economy, demand in the long-run can ultimately be traced to changes in the size, age structure, and overall tendency of the population to form households. Household growth — the major source of housing demand — occurs as the population grows and ages, and as social and economic forces alter preferences for different living arrangements.[1]

This Research and Development Highlight provides an overview of some findings from a forthcoming CMHC report on household growth projections for Canada and the provinces in the period 1991-2016.[2] These projections illustrate how household growth would vary given different assumptions about where and how Canadians choose to house themselves over the next twenty years.

---

1 Although household growth (the net increase in the number of households) is typically the major determinant of the requirement for new dwelling units, other factors — such as the need to replace units lost from the housing stock, to adjust for additional units created within the existing stock, and to allow for a normal number of vacant units — also influence the number of new units required.

2 Projections refer to the middle of the year; thus, the projection period extends from July 1, 1991, to July1, 2016. References to particular periods, such as 1996-2001, are understood to mean from the middle of the first year to the middle of the last.

Cette publication est aussi disponible en français sous le titre *Perspectives à long terme du logement : augmentation des ménages, 1991-2016.*

CMHC SCHL
Helping to house Canadians

NHA 6408

Scenarios

Household growth projections were developed from custom population projections specified by CMHC and produced by Statistics Canada. The principal assumptions underlying these population projections were the following:

- a continuation of current fertility levels (1.7 births per woman);
- a medium increase in life expectancy;
- a continuation of current immigration levels (205,000 per year).

Population projections were transformed into household growth projections by applying different assumptions about the rate at which Canadians form households. Assumptions were based on historical trends during different periods. The high scenario assumes a stronger overall household formation trend, particularly among generations currently under the age of forty, than the low and medium scenarios, which are founded on weaker historical trends. To date, household formation by those under forty has lagged behind the levels achieved by preceding generations.

Results

All scenarios point to a tendency for household growth to decline in Canada over the long-run. Annual household growth in 1991-1996 is projected to average about 147,000, a level consistent with the recent pace of residential construction. According to the low scenario, this level will then decline gradually over the next twenty years. In contrast, both the medium and high scenarios show household growth rising in 1996-2001 before dropping in later years. Growth under the medium scenario will raise the total number of households in Canada from approximately 10.3 million in 1991 to 14.1 million in 2016.

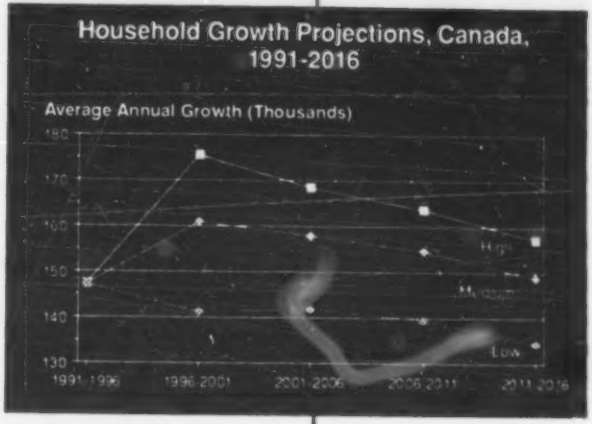
Both the medium and high scenarios show household growth rising in 1996-2001 before dropping in later years.

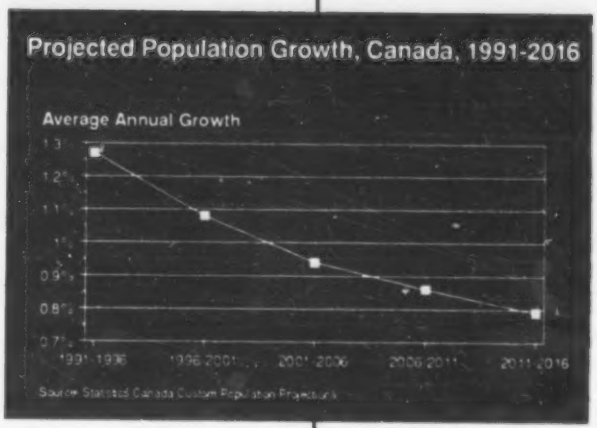
Average Annual Household Growth, Canada

Scenario	1991-1996	1996-2001	2001-2006	2006-2011	2011-2016
Low	147,300	140,800	141,700	139,200	134,300
Medium	147,300	160,800	157,800	154,600	148,800
High	147,300	175,500	168,500	163,700	157,200

101-04226/

The major factor underlying the downward trend in household growth in the long-run is declining population growth, largely the product of an aging population. The average annual rate of population growth is expected to drop from just under 1.3 percent in 1991-1996 to 0.8 percent in 2011-2016. The aging of the population means that the majority of the large baby boom group either already have or shortly will have formed independent households.





Other Findings

The following results are evident in all scenarios.

- Households will continue to shrink in size, but not as rapidly as in the past. Between 1961 and 1991, the size of the average Canadian household dropped from 4 to 2.7 persons. According to CMHC's projections, average household size will range from 2.5 to 2.6 in 2016.
- The number of non-family households (people living alone or with other unrelated individuals) will grow more rapidly than the number of family households. The composition of households will therefore continue to shift in the direction of non-traditional household types.
- Aging of the baby boom, combined with the difficult labour market facing young Canadians, will dampen household growth among those under the age of 45. From 1991 to 2011, the number of households headed by this group will actually decline. Positive household growth will not return to this age group until the period 2011-2016.
- The ownership rate for all households will rise, but at a diminishing pace, before levelling off after the turn of the century. The pattern is indicative of the aging of the population, as well as the above-noted growth in non-family households. Non-family households are more likely to rent than family households.

Conclusions

The projections described above show considerably different possibilities for household growth after 1996. According to the low projection, growth will decline moderately from current sluggish levels, but nonetheless will exceed the depressed volume of housing starts in 1995 by a healthy margin. In contrast, medium and high projections indicate potential for a rebound in household formation in 1996-2001, followed by resumption of a gradual decline over the long-run. Scenarios illustrate how growth would vary under different assumptions about how Canadians will house themselves in coming years. Projections do not reflect the cyclical effects of economic factors but rather a set of long-term and largely demographic assumptions.

Households will continue to shrink in size, but not as rapidly as in the past.

CMHC Report

This Research and Development Highlight presents selected results from *The Long-Term Housing Outlook: Household Growth in Canada and the Provinces, 1991-2016*, a forthcoming CMHC report. Projections were developed for individual provinces and subsequently aggregated to produce Canada-wide totals. For each province, six alternative projections were generated. The six resulted from combining two interprovincial migration scenarios — one favouring the western provinces and the second the central provinces — with three alternative household formation assumptions. The latter assumptions incorporate results of research on the impact of labour market conditions on the rate of household formation among young adults.

PROJECTION ASSUMPTIONS - PROVINCIAL SCENARIOS

Interprovincial Migration	Household Formation Trend
Western	Low
Western	Medium
Western	High
Central	Low
Central	Medium
Central	High

The report contains a complete account of provincial and national projections and of the assumptions used to produce them. It discusses population trends, household growth scenarios, household composition, and tenure and dwelling type choices. Canadian customers can order the report by calling 1-800-668-2642. Customers from outside Canada can call 1-613-748-2003.

The projections summarized in this issue of *Research and Development Highlights* were produced by the Social and Economic Policy and Research Division of Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) in consultation with Market Analysis Centre. For further information, contact Roger Lewis, Social and Economic Policy and Research, at (613) 748-2797.

Recent Research & Development Highlights

Issue 18 Housing Need in Canada's Metropolitan Areas, 1991 – Part 1
Issue 19 Housing Need in Canada's Metropolitan Areas, 1991 – Part 2
Issue 20 Resettling Cities: Canadian Residential Intensification Initiatives
Issue 21 Housing Need in Metropolitan Areas, 1991: Canada's Aboriginal Peoples
Issue 22 Telework and Home-Based Employment in Canadian Communities
Issue 23 Housing the New Family: Reinventing Housing for Families
Issue 24 The Migration and Mobility Patterns of Canada's Aboriginal Population
Issue 25 Changing Values, Changing Communities: A Guide to the Development of Healthy, Sustainable Communities
Issue 26 Infrastructure Costs Associated with Conventional and Alternative Development Patterns
Issue 27 The Housing Conditions of Aboriginal People in Canada

For more information on CMHC housing research, contact:

The Canadian Housing Information Centre
Canada Mortgage and Housing Corporation
Room C1-200
700 Montreal Road
Ottawa, Ontario
K1A 0P7
(613) 748-2367

The Corporation assumes no liability for any damage, injury or expense that may happen as a result of this publication.

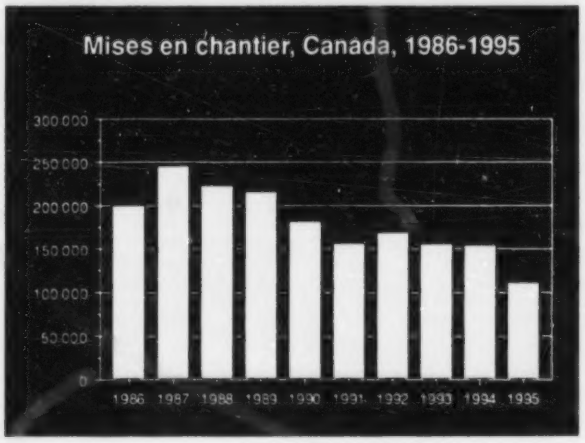
Le point en recherche et développement

Série socio-économique *Numéro 28*

Perspectives à long terme du logement : augmentation des ménages, 1991-2016

Introduction

Jusqu'à présent, le nombre de logements construits au Canada dans les années 90 contraste beaucoup avec l'activité vigoureuse de la fin des années 80. En effet, après avoir connu un sommet de près de 246 000 en 1987, le nombre de mises en chantier est tombé à 111 000 en 1995, résultat le plus bas depuis 1960, et à une moyenne de 149 000 par année de 1991 à 1995.



La baisse importante qu'a récemment connue le secteur de la construction résidentielle est-elle un indice des perspectives à long terme du logement? La variation annuelle de la demande de logements est surtout fonction des cycles d'activité et de la conjoncture économique, alors que la demande à long terme dépend en fin de compte de la taille et de la structure par âge de la population, et de sa tendance à former des ménages. L'augmentation des ménages, principale source de la demande de logements, survient lorsque la population croît et vieillit et lorsque les forces socio-économiques influent sur les choix de modes de vie.[1]

Le présent numéro du *Point en recherche et développement* donne un aperçu de certains résultats qui figureront dans un rapport à venir de la SCHL sur les projections de la croissance du nombre des ménages au Canada et dans les provinces, pour la période 1991-2016.[2] Ces projections illustrent la façon dont la croissance des ménages varierait en fonction de diverses hypothèses relatives au lieu et à la façon dont les Canadiens choisiraient de se loger au cours des vingt prochaines années.

---

1 Bien que la croissance du nombre de ménages (l'augmentation nette du nombre de ménages) soit habituellement le principal facteur qui détermine les besoins de nouveaux logements, d'autres facteurs tels que le besoin de remplacer les logements éliminés du parc, l'ajustement à la création de nouveaux logements dans le parc et enfin au taux d'inoccupation normal — influent également sur la demande de nouveaux logements.

2 Les projections se rapportent au milieu de l'année civile : ainsi, la période de projection s'étend du 1er juillet 1991 au 1er juillet 2016. Lorsqu'il est fait mention de périodes particulières, comme 1996-2001, on sous-entend du milieu de la première année au milieu de la dernière.

This publication is also available in English under the title *The Long-Term Housing Outlook: Household Growth, 1991-2016.*

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

LNH 6409

Scénarios

Les projections de croissance des ménages ont été établies à partir des prévisions démographiques propres à la SCHL et produites par Statistique Canada. Voici les principales hypothèses utilisées afin d'obtenir ces projections démographiques :

- maintien des niveaux actuels de fécondité (1,7 naissance par femme);
- augmentation moyenne de l'espérance de vie;
- maintien des niveaux actuels d'immigration (205 000 par année).

Les projections démographiques ont été transformées en projections de l'augmentation des ménages, par application de différentes hypothèses de taux de formation des ménages chez les Canadiens. Ces hypothèses sont elles-mêmes fondées sur des tendances historiques issues de différentes périodes. Dans le scénario d'augmentation élevée, on suppose une formation globale des ménages plus importante, notamment dans la génération des moins de quarante ans. Par ailleurs, les scénarios d'augmentation faible et moyenne sont établis d'après des tendances historiques faibles. Au cours de la période récente, les personnes de moins de quarante ans ont connu un taux de formation des ménages moins élevé que dans les générations précédentes.

Résultats

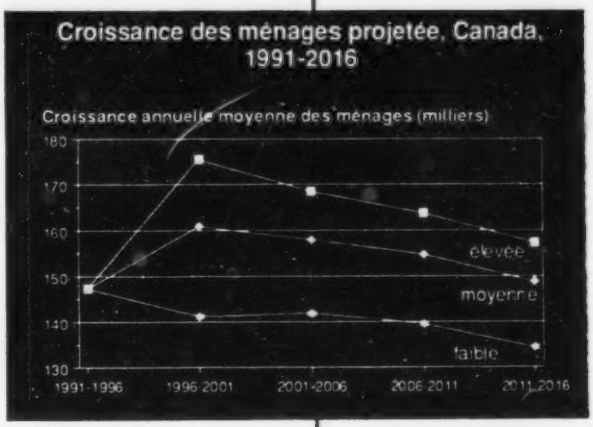
Tous les scénarios indiquent une tendance à la baisse de l'augmentation des ménages au Canada à long terme. On prévoit que l'augmentation annuelle moyenne des ménages pour la période 1991-1996 devrait se situer à environ 147 000, un niveau compatible avec le rythme récent dans la construction résidentielle. D'après le scénario faible, ce niveau continuera de baisser au cours des vingt prochaines années. Par contre, les scénarios moyen et élevé sont fondés sur une croissance des ménages en 1996-2001, suivie d'une baisse. Enfin selon le scénario moyen, le nombre total de ménages au Canada passera d'environ 10,3 millions en 1991 à 14,1 millions en 2016.

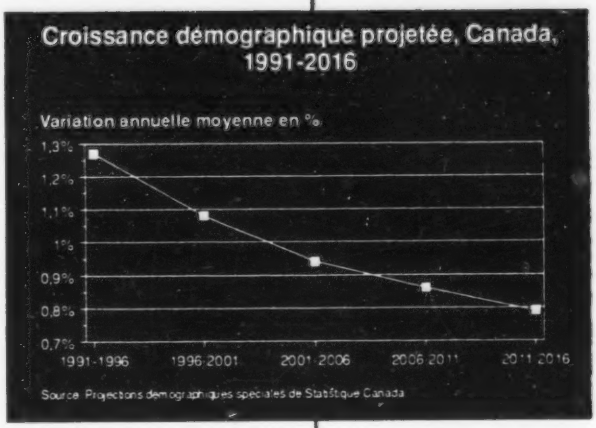
Les scénarios moyen et élevé sont fondés sur une croissance des ménages en 1996-2001, suivie d'une baisse.

Croissance annuelle moyenne des ménages, Canada

Scénario	1991-1996	1996-2001	2001-2006	2006-2011	2011-2016
Faible	147 300	140 800	141 700	139 200	134 300
Moyen	147 300	160 800	157 800	154 600	148 800
Élevé	147 300	175 500	168 500	163 700	157 200

Le principal facteur influant sur la tendance à la baisse dans l'augmentation des ménages à long terme est un déclin de la croissance démographique, principal résultat du vieillissement de la population. Le taux annuel moyen de croissance de la population devrait passer de moins de 1,3 pour cent en 1991-1996 à 0,8 pour cent en 2011-2016. Le vieillissement de la population signifie que la majorité des individus issus du baby-boom, un groupe somme toute important, ont déjà formé des ménages indépendants ou qu'ils le feront sous peu.





Autres constatations

Les résultats suivants se retrouvent dans tous les scénarios :

- La taille des ménages continuera de diminuer, mais pas aussi rapidement que dans le passé. De 1961 à 1991, la taille du ménage canadien moyen est passée de 4 à 2,7 personnes. D'après les projections de la SCHL, cette taille variera entre 2,5 et 2,6 en 2016.
- Le nombre de ménages non familiaux (personnes vivant seules ou avec d'autres auxquelles elles ne sont pas apparentées) augmentera plus rapidement que celui des ménages familiaux. La composition des ménages continuera donc de se modifier en faveur des types de ménages non traditionnels.
- Le vieillissement des individus issus du baby-boom, combiné au marché du travail difficile auquel font face les jeunes Canadiens, ralentira l'augmentation du nombre des ménages chez les personnes âgées de moins de 45 ans. En fait, de 1991 à 2011, le nombre de ménages dirigés par ce groupe baissera. Il faudra attendre la période 2011-2016 avant de constater une augmentation des ménages dans ce groupe d'âge.
- Le taux de propriété pour l'ensemble des ménages augmentera, mais à un rythme décroissant, avant de se stabiliser au tournant du siècle. Cette tendance résulte d'un vieillissement de la population de même que de l'augmentation des ménages non familiaux mentionnée ci-dessus. Les ménages non familiaux ont plus tendance à être locataires que les ménages familiaux.

La taille des ménages continuera de diminuer, mais pas aussi rapidement que dans le passé.

Conclusions

Les projections décrites plus haut font apparaître une variation considérable des possibilités de croissance des ménages après 1996. Selon les projections faibles, la croissance diminuera modérément par rapport aux niveaux actuels, mais dépassera toutefois considérablement le volume des mises en chantier de 1995. Par contre, les projections moyennes et élevées indiquent une possibilité de remontée dans la formation des ménages en 1996-2001, suivie d'un déclin progressif à long terme. Les scénarios indiquent aussi comment la croissance varierait dans les années à venir selon différentes hypothèses relatives aux choix des Canadiens en matière de logement. Les projections ne tiennent toutefois pas compte des fluctuations cycliques dans la situation économique; elles reposent plutôt sur un ensemble d'hypothèses de long terme à caractère essentiellement démographique.

Rapport de la SCHL

Ce numéro du *Point en recherche et développement* présente certains résultats de « Perspectives à long terme du logement : augmentation des ménages au Canada et dans les provinces, 1991-2016 », rapport que publiera la SCHL. Les projections ont été établies pour chaque province, puis regroupées afin d'obtenir des totaux à l'échelle du pays. Six projections différentes ont été produites pour chaque province. Elles sont obtenues en combinant deux scénarios de migration interprovinciale — l'un favorisant les provinces de l'ouest, et l'autre, les provinces centrales — et en appliquant trois hypothèses différentes quant à la formation des ménages. Ces dernières hypothèses tiennent compte de résultats de recherche concernant les répercussions des conditions du marché du travail sur le taux de formation des ménages chez les jeunes adultes.

HYPOTHÈSES DE PROJECTION – SCÉNARIOS PROVINCIAUX	
Migration interprovinciale	Tendance à former des ménages
Ouest	Faible
Ouest	Moyenne
Ouest	Élevée
Centrale	Faible
Centrale	Moyenne
Centrale	Élevée

Le rapport contient un compte rendu complet des projections provinciales et nationales et des hypothèses utilisées pour les obtenir. On y discute des tendances démographiques, des scénarios d'augmentation des ménages, de la composition des ménages, des modes d'occupation et des choix de logement. Les clients canadiens peuvent se procurer le rapport en composant le 1-800-668-2642. Les clients de l'extérieur du Canada peuvent composer le 1-613-748-2003.

Les projections résumées dans ce numéro du *Point en recherche et développement* ont été produites par la Division des politiques et de la recherche sociales et économiques de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), en consultation avec le Centre d'analyse de marché. Pour obtenir d'autres renseignements, veuillez communiquer avec Roger Lewis, Politiques et recherche sociales et économiques, au (613) 748-2797.

Déjà publiés dans la série *Le point en recherche et développement*

Numéro 18 Besoins de logement dans les régions métropolitaines du Canada, 1991 – Partie 1
Numéro 19 Besoins de logement dans les régions métropolitaines du Canada, 1991 – Partie 2
Numéro 20 Le repeuplement des villes : Initiatives canadiennes de densification résidentielle
Numéro 21 Besoins de logement dans les régions métropolitaines, 1991 : Peuples autochtones du Canada
Numéro 22 Le télétravail et le travail à domicile dans les collectivités canadiennes
Numéro 23 Loger la famille nouvelle : réinventer le logement des familles
Numéro 24 Les tendances de migration et de mobilité de la population autochtone du Canada
Numéro 25 Valeurs en évolution dans des collectivités en évolution : Guide des collectivités saines et durables
Numéro 26 Coûts de l'infrastructure associés aux approches traditionnelles et nouvelles en matière d'aménagement
Numéro 27 Les conditions de logement des peuples autochtones au Canada

Pour de plus amples renseignements relatifs à la recherche sur le logement à la SCHL, veuillez communiquer avec le :

Centre canadien de documentation sur l'habitation
Société canadienne d'hypothèques et de logement
Pièce C1-200
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

La Société n'assume aucune responsabilité en cas de dommages, de préjudices ou de frais entraînés par l'utilisation de cette publication.